REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

P-2716/2025

U I ME R E PU B L I KE H R V A T S KE

P R E S U D A

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Jasminki Gadža, u pravnoj stvari tužitelja Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, protiv tužene Republika Hrvatska, OIB: 52634238587, kojeg zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon javne glavne rasprave zaključene 17. rujna 2026., u prisutnosti punomoćnice tužitelja i zastupnice po zakonu tužene, 27. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je Grad Zagreb, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937 vlasnik posebnog dijela nekretnine upisane u z.k.ul . 21914 k.o. Grad Zagreb, označene kao k.č.br. 7663/1 Ulica Ksavera Šandora Gjalskog Stambena zgrada br: 38, 40, 42 i 44 sa 678 m2, i to etaže E-11, stana u prizemlju, pov. 68,31 m2 na adresi Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 40, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika, što je tuženik REPUBLIKA HRVATSKA OIB 52634238587 dužna priznati i trpjeti upisa prava vlasništva Grada Zagreba OIB 61817894937 na navedenom posebnom dijelu nekretnine, sve u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženoj nadoknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 293,23 EUR sa zateznim kamatama od 27. listopada 2026. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi i tijekom postupka navodi da je izvanknjižni vlasnik posebnog dijela nekretnine upisane u z.k.ul . 21914 k.o. Grad Zagreb za k.č.br. 7663/1 Stambena zgrada Zagreb, Ulica Ksavera Šandora Gjalskog broj 38, 40, 42 i 44, površine 678 m2, u odnosu na etažu E-11, stan u prizemlju, pov . 68,31 m2 na

adresi Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 40, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika, a za kojeg je uknjiženo pravo vlasništva tužene u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora na temelju predmnijeve iz čl. 17. st. 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora iako je u provedenom zemljišnoknjižnom postupku tužitelj dostavio isprave temeljem kojih je dokazao vlasništvo posebnog dijela nekretnine, te predložio upis vlasništva tužitelja. Tužitelj je vlasništvo predmetne nekretnine stekao prvenstveno kao pravni slijednik Gradskog fonda za stambenu izgradnju koji je, prije upisa tuženika, bio u zemljišnim knjigama upisan kao nositelj prava korištenja, te kao pravni slijednik poduzeća Stanoinvest , kasnije SIZ-a stanovanja, koji je raspolagao predmetnim stanom. Vlasništvo tužitelja razvidno je iz potvrde o amortizaciji, izvatka iz registra matičnih podataka i matičnog lista nekretnine, a iz kojih je razvidno da je kao korisnik i vlasnik predmetnog stana upisan Grad Zagreb, a nesmetan posjed od 1968. godine i raspolaganje predmetnim stanom razvidno je i iz Ugovora o korištenju stana, Ugovora o zamjeni stanova, te Odluka i rješenja o dodjeli stanova na korištenje kojima je dokazano da se predmetni stan još od 1968. godine nalazi u imovini i kontinuiranom posjedu Grada Zagreba. Iz priloženih isprava razvidno je da je Grad Zagreb kao pravni slijednik ranije upisanog nositelja prava korištenja, a kasnije kao pravni slijednik poduzeća Stanoinvest (kasnije SIZ-a stanovanja) koji je raspolagao predmetnim stanom i dodjeljivao ga na korištenje, kao i putem dosjelosti kroz vremenski period od 1968. godine pa sve do upisa tuženika kao vlasnika predmetnog stana stekao vlasništvo, slijedom čega upis prava vlasništva tuženika u provedenom zemljišnoknjižnom postupku nije na zakonu utemeljen. Ističe da je pravni prednik tužitelja zamjenom stekao posjed predmetnog stana, nakon toga ga nastavio dodjeljivati na korištenje nekadašnjim nositeljima stanarskog prava i kroz cijelo to vrijeme ga imao zavedenog u evidenciji nekretnina Grada Zagreba kao svoje vlasništvo kojim raspolaže i upravlja upravo Grad Zagreb. Posjed tužitelja, putem njegovih pravnih prednika, traje još od 18. svibnja 1968. odnosno od donošenja Odluke kojom je odobrena zamjena predmetnog stana sa stanom u Čakovečkoj ulici br. 1/I, od kada je posjed tužitelja samostalan, zakonit, istinit i pošten, slijedom čega tužitelj ispunjava uvjete za stjecanje prava vlasništva putem instituta i redovne i izvanredne dosjelosti.

2. Tužena u odgovoru na tužbu i tijekom postupka osporava tužbeni zahtjev u cijelosti navodeći da tužitelj nije pravni slijednik kupca Stanoinvest, da nije dokazao da bi predmetni stan poduzeće Stanoinvest predalo fondu stambenih zgrada, ali i da je tome tako, na temelju eventualne ovlasti upravljanja ne bi mogao steći pravo vlasništva jer su sredstva predana fondovima radi upravljanja u gospodarskom smislu, a ne radi stjecanja prava vlasništva. Ističe da stambeni fondovi za društvenu izgradnju ili samoupravne interesne zajednice stanovanja nisu samim postojanjem stjecali pravo korištenja na stambenim objektima, već su u organizacijskom smislu služili tadašnjoj društvenoj dobrobiti, gradeći ih. Na nekretnini u društvenom vlasništvu nije se moglo steći pravo vlasništva građenjem. Osporava i da bi Grad Zagreb dosjelošću stekao pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini. Osporava poštenje tužiteljevog posjeda jer je morao posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed s obzirom na to da tužitelj nije bio upisan u zemljišne knjige niti u

knjigu položenih ugovora već se u zemljišnoj knjizi cijela nekretnina vodila kao društveno vlasništvo. Ističe da je na predmetnoj nekretnini koja je bila u društvenom vlasništvu moguće dosjedanje samo u razdoblju prije njihovog prelaska u režim općenarodne imovine ili društvenog vlasništva, ako su za to ispunjene pretpostavke za takav način stjecanja vlasništva propisane pravnim pravilima OGZ-a u razdoblju njihove primjene, ili pak u vremenu nakon 8. listopada 1991. uz ispunjenje ostalih pretpostavki za takav način stjecanja koje propisuje ZOVO ili ZVDSP.

3. U dokaznom postupku sud je pročitao rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu Z-29784/21 od 8. listopada 2024. (list 13-19), rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu Z-58780/24 od 13. siječnja 2025. (21-23 spisa), povijesni zk. izvadak br. 21914 k.o. Zagreb (list 24-39 spisa), potvrdu o amortizaciji od 29. studenog 2018. (list 40 spisa), matični list nekretnine (list 41-42 spisa), izvadak iz registra matičnih podataka (list 43 spisa), Odluku od 18. svibnja 1968. (list 44 spisa), rješenja Osnovne samoupravne interesne zajednice za izgradnju i dodjelu stanova borcima NORA-a i vojnim invalidima Zagreb od 22. prosinca 1984. i 19. prosinca 1984., (list 45-46 spisa), Ugovor o korištenju stana od 15. travnja 1985. (list 47-49 spisa), Ugovor o korištenju stana od 30. svibnja 1968. (list 55-57 spisa), Ugovor o zamjeni stanova od 20. svibnja 1968. (list 58-62 spisa), te je izvršen uvid u spis Općinskog građanskog suda u Zagrebu Z-29784/21.

4. Ocjenjujući rezultate izvedenih dokaza, sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj 91/92 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23: dalje ZPP), tužbeni zahtjev utvrđen je osnovanim u cijelosti.

5. Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva posebnog dijela nekretnine upisane u z.k.ul. 21914 k.o. Grad Zagreb, označene kao k.č.br. 7663/1 Ulica Ksavera Šandora Gjalskog Stambena zgrada br: 38, 40, 42 i 44 sa 678 m2, i to etaže E-11, stana u prizemlju, površine 68,31 m2 na adresi Ulica Ksavera Šandora Gjalskog 40, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i dijelovi ostalih suvlasnika.

6. Između stranaka nije sporno da je pravo vlasništva tuženika na predmetnoj nekretnini uknjiženo u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora temeljem predmnijeve iz čl. 17. st. 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i da je tužitelj podnio prigovor koji je odbijen rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu Z-58780/24 od 13. siječnja 2025.

7. Prema odredbi čl. 362. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17 – dalje: ZV) propisano je da se smatra kako su vlasništvo Republike Hrvatske sve stvari iz društvenoga vlasništva na području Republike Hrvatske glede kojih nije utvrđeno u čijem su vlasništvu niti djeluje predmnjeva vlasništva iz stavka 1. i 2. ovoga članka, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

8. Prema odredbi čl. 362. st. 1. ZV-a smatra se da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno, treba to dokazati.

9. Tužitelj u ovom postupku tvrdi da njegovo pravo vlasništva proizlazi iz činjenice da je njegov pravni prednik Gradski fond za stambenu izgradnju bio u zemljišnim knjigama upisan kao nositelj prava korištenja nad predmetnom nekretninom i iz činjenice da je tužitelj pravni sljednik poduzeća Stanoinvest, kasnije SIZ stanovanja, koji je raspolagao predmetnim stanom temeljem ugovora o korištenju stana i ugovora o najmu stana koje su on i njegov pravni prednik sklapali s korisnicima i najmoprimcima za predmetne stanove kao i ugovora o zamjeni stanova.

10. Iz potvrde koje je izdalo Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. proizlazi da je ono izdalo potvrdu 29. studenog 2018. u kojoj je navedeno kako za predmetni stan u Zgrebu, Ksavera Šandora Gjalskog 40, površine 68 m2 amortizacija se vraća Gradu Zagrebu i da potvrda služi kao dokaz vlasništva stana u smislu čl. 13. Pravilnika o ustrojstvu i vođenju knjige položenih ugovora. Međutim, navedena potvrda nije dokaz da je tužitelj vlasnik tog posebnog dijela nekretnine jer iz njih nije vidljiva nikakva osnova na temelju koje bi tužitelj stekao pravo vlasništva. Činjenica što je Gradsko stambeno poslovno gospodarstvo d.o.o. navelo kako se amortizacija za taj stan vraća Gradu Zagrebu, a niti činjenica što Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o. u svojoj internoj evidenciji vodi Grad Zagreb kao vlasnika, ne znači da je tužitelj stvarno vlasnik nekretnine. Pravo vlasništva ne dokazuje se izjavom Gradskog stambenog komunalnog gospodarstva d.o.o. da je tužitelj vlasnik nekretnine. Na taj način postiglo bi se da umjesto suda, činjenicu vlasništva zapravo utvrđuje Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o.

11. Povijesni ručno vođeni z.k. izvadak za zemljišnoknjižni uložak 21914 (list 34-38 odnosno 145-150 spisa) koji je tužitelj dostavio u spis nije u potpunosti čitak, ali je razvidno da je pravni prednik tužitelja Gradski fond za stambenu izgradnju rješenjem od 12. prosinca 1962. na temelju pravomoćnog rješenja Odjela za financijranje N.O. općine Pešćenica od 12. lipnja 1962. uknjižen kao nositelj prava korištenja zemljišta radi stambene izgradnje. Stoga u korist tužitelja ne djeluje predmnjeva iz čl. 362. st. 1. i 2. ZV-a pa je tužitelj dužan dokazati činjenice iz kojih proizlazi njegovo pravo vlasništva na predmetnom posebnom dijelu nekretnine sukladno odredbi čl. 219. st. 1. ZPP-a i čl. 362. st. 3. ZVDSP-a.

12. Iz Ugovora o korištenju stana od 15. travnja 1985. (list 47-49 spisa), Ugovora o korištenju stana 30. svibnja 1968. (list 55- 57 spisa) i Ugovora o zamjeni stanova od 20. svibnja 1968. (list 58-62 spisa) sud je utvrdio da su Samoupravna interesna zajednica stanovanja i komunalnih djelatnosti Općine Pešćenica, Gradsko stambeno poduzeće Zagreb i Stanoinvest, stambeno poduzeće Zagreb sklopilo ugovore o korištenju i zamjeni stanova s fizičkim osobama, nosiocima stanarskog prava za stan u zgradi u Zagrebu, Ulica K. Š. Đalskog 40, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupaonice sa wc-om, smočnice i predsoblja, u prizemlju ukupne površine 68 m2, i to ugovor od 15. travnja 1985.

sklopila je Samoupravna interesna zajednica stanovanja i komunalnih djelatnosti Općine Pešćenica sa Mahmudom Bakijom, ugovor od 30. svibnja 1968. sklopilo je Gradsko stambeno poduzeće Zagreb na temelju akta OKI-Zagreb (Organsko kemijska industrija, Sekretarijat organa upravljanja) sa Kocković Josipom, a ugovor od 20. svibnja 1968. o zamjeni stanova sklopio je Stanoinvest stambeno poduzeće Zagreb sa Kocković Josipom, Ognjenović Milošem i Radošević Josipom.

13. Iz Odluke Organsko kemijske industrije, Sekretarijata organa upravljanja od 18. svibnja 1968. proizlazi da se tom odlukom radniku Ognjenović Milošu odobrava zamjena stana u ulici Đalskoga br. 40. prizemno lijevo kojeg je dobio na korištenje u vezi svog radnog odnosa s tim poduzećem za stan u Čakovečkoj ulici sa nosiocem stanarskog prava Kocković mr. Josipom. Naznačeno je u toj odluci da se zamjena uvjetuje sa time da se izvrši prijenos stana u Čakovečkoj ulici br. 1/I sa "Stanoinvesta" u stambeni fond OKI-a, a stana u Đalskoga 40 iz stambenog fonda OKI-a u stambeni fond Stanoinvesta.

14. Iz Rješenja Osnovne samoupravne interesne zajednice za izgradnju i dodjelu stanova borcima NOR-a i vojnim invalidima – Zagreb od 19. prosinca 1984., 22. prosinca 1984. i 21. siječnja 1985., a koji su priloženi ovom spisu i nalaze se u spisu Z-29784/21 u koji su stranke predložile da sud izvrši uvid, sud je utvrdio da je Osnovna samoupravna interesna zajednica za izgradnju i dodjelu stanova borcima NOR-a i vojnim invalidima dala na korištenje Ognjenović Bogdanu iz Zagreba, Čakovečka 1B, dvosobni komforni stan na Savici objekt 5, stan br. 14, ulaz II. kat 17. ukupne površine 71,52 m2, te je navedeni dužan stan u Čakovečkoj 1B, staviti na raspolaganje tom OSIZ-u slobodan od osoba i stvari te da će na temelju tog rješenja Ognjenović Bogdan zaključiti ugovor o korištenju stana sa SIZ-om stanovanja Općine Trnje. Nadalje utvrđeno je da je isti OSIZ Kocković Josipu iz Zagreba, Đalskoga 40 dao na korištenje dvosobni komforni stan u Čakovečkoj 1B, iz kojeg se iseljava obitelj B. Ognjenovića, da je imenovani dužan stan u Đalkoga 40 staviti na raspolaganje tom OSIZ-u slobodan od osoba i stvari te da će Kocković Josip na temelju tog rješenja zaključiti ugovor o korištenju stana sa SIZ-om stanovanja Općine Trešnjevka. Nadalje, utvrđeno je da je isti OSIZ Mahmud Bakiji iz Zagreba, Đalskoga 46, dao na korištenje trosobni stan u Zagrebu, u Đalskog 40 iz kojeg se iseljava Kocković Josip sa obitelji, da je stan u Đalskog 46 dužan staviti na raspolaganje tom OSIZ-u i da će Mahmud Bakija zaključiti ugovor o korištenju stana sa SIZ-om stanovanja Općine Pešćenica.

15. Stambena poduzeća, pa tako i Stambeno poduzeće Stanoinvest, osnovana su Osnovnim zakonom o privrednom poslovanju (gospodarenju) stambenim zgradama u društvenom vlasništvu ("službeni list SFRJ" broj: 35/65). Ona su zamijenila ranije zavode za stambenu izgradnju. Prema čl. 17. tog Zakona stambeno poduzeće može osnovati društveno-politička zajednica, radna ili druga organizacija. Prema odredbi čl. 18. st. 1. tog zakona aktom o osnivanju stambenog poduzeća određuje se koje se stambene zgrade unose u fond stambenih zgrada. Stanoinvest je prestao postojati 31. prosinca 1975. stupanjem na snagu Zakona o stambenim odnosima ("Narodne novine" broj: 52/74). Tim zakonom osnovane su samoupravne interesne zajednice za područje općine sukladno čl. 15. tog Zakona. Tim propisom preneseno je pravo

upravljanja fondom stambenih zgrada u društvenom vlasništvu na samoupravne interesne zajednice te su one pravni sljednici ranijih stambenih poduzeća. Prema odredbi čl. 1. st. 2. Zakona o fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj: 53/90) danom 1. siječnja 1991. godine samoupravne interesne zajednice nastavljaju s radom kao fondovi u stambenom i komunalnom gospodarstvu. Na temelju odredbe čl. 16. st. 2. Odluke o osnivanju i organiziranju Fonda grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo ("Službeni glasnik Grada Zagreba" broj: 40/90) Samoupravne interesne zajednice prestale su s radom 31. prosinca 1990. i sva prava i obveze prenesene su na Fond grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo. Navedeni Fond grada Zagreba prestao je postojati na temelju odredbe čl. 31. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada Zagreba ("Službeni glasnik Grada Zagreba" broj: 6/97), a pravni slijednik je na temelju odredbe čl. 32. st. 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj: 36/95) i odredbe čl. 32. navedene odluke Grad Zagreb.

16. Tužitelj je sukladno ovim propisima pravni sljednik Stambenog poduzeća Stanoinvest i Samouprave interesne zajednice stanovanja općine Pešćenica.

17. Iz ručno vođenog povijesnog izvatka iz zemljišne knjige za zemljišno knjižni uložak 21914 sud je utvrdio da je rješenjem od 12. prosinca 1962. broj Z-13592/62, a temeljem pravomoćnog rješenja Odjela za financiranje N.O. Općine Pešćenica od 12. lipnja 1962. uknjiženo pravo korištenja zemljišta radi stambene izgradnje u korist pravnog prednika tužitelja Gradskog fonda za stambenu izgradnju. Iz navedenog proizlazi da je pravni prednik tužitelja izgradio zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan, a nakon izgradnje zgrade pravni prednici tužitelja su raspolagali stanovima na način da su sklapali ugovore o korištenju i zamjeni stanova, počevši od 20. svibnja 1968.

18. Nesporno je da je predmetna nekretnina bila u društvenom vlasništvu. Međutim, pogrešno tuženik smatra da se na nekretninama u društvenom vlasništvu nije moglo steći pravo vlasništva građenjem u smislu pravnog pravila iz paragrafa 418. Općeg građanskog zakonika. Kako je zgrada izgrađena prije stupanja na snagu Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 6/80), jer je pravni prednik tužitelja raspolagao istim već 1968., to se na pravni odnos stjecanja prava vlasništva građenjem primjenjuje pravno pravilo iz paragrafa 418. Općeg građanskog zakonika na temelju Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. („Narodne novine“ broj: 73/91).

19. Pravnim pravilom iz paragrafa 418. Općeg građanskog zakonika određeno je da ako je tko gradio od svoje građe na tuđem zemljištu, bez znanja i protiv volje vlasnika, zgrada pripada vlasniku zemljišta. Pošteni gradilac može iskati naknadu troškova potrebnih i korisnih; a s gradiocem nepoštenim postupa se kao s onim koji bez naloga obavlja tuđe poslove. Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, pa ga nije odmah zabranio gradiocu poštenomu, ne može on iskati za zemljište nego općenu cijenu.

20. Ustavni sud Republike Hrvatske u odluci U-III/3214/2005 od 19. ožujka 2008. zauzeo je pravno stajalište kako i kada je nekretnina bila u režimu društvenog vlasništva ima se primijeniti odredba iz paragrafa 418. OGZ-a koja je omogućavala stjecanje prava vlasništva građenjem, ukoliko je vlasnik zemljišta to građenje dopustio ili se pak istome nije protivio.

21. U konkretnom slučaju u korist pravnog prednika tužitelja uknjiženo je pravo korištenja zemljišta radi izgradnje zgrade 1962. Pravni prednik tužitelja je bio pošteni graditelj, jer tuženik tijekom postupka nije niti tvrdio u smislu odredbe čl. 219. st. 1. ZPP-a da bi se vlasnik zemljišta ili bilo tko drugi protivio gradnji zgrade pravnog prednika tužitelja već samo navodi da se na nekretnini u društvenom vlasništvu nije moglo steći pravo vlasništva građenjem, već da se radilo o tipičnom modelu društvene gradnje u samoupravnom socijalizmu, pri čemu stambeni fondovi za društvenu izgradnju ili samoupravne interesne zajednice stanovanja nisu samim postojanjem stjecali pravo korištenja na stambenim objektima već su u organizacijskom smislu služili tadašnjoj društvenoj dobrobiti, gradeći stambene objekte. Dakle, tužena ne osporava da je pravni prednik tužitelja sagradio predmetu zgradu i ne tvrdi da se vlasnik zemljišta ili bilo tko drugi protivio gradnji zgrade pravnog prednika tužitelja.

22. Stoga je tužitelj, na temelju pravnog pravila iz paragrafa 418. Općeg građanskog zakonika, kao i odredbe čl. 370. ZV-a stekao pravo vlasništva na predmetnom posebnom dijelu nekretnine (E-11).

23. Međutim, tužitelj u tužbi i tijekom postupka tvrdi da je pravo vlasništva stekao i dosjelošću posjedovanjem predmetne nekretnine, putem njegovih pravnih prednika, još od 18. svibnja 1968. odnosno od donošenja odluke kojom je odobrena zamjena predmetnog stana sa stanom u Čekovečkoj ulici br. 1/I.

24. Prema odredbama čl. 159. ZV-a dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari (st. 1.) Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (st. 2.). Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (st. 3.). Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3. ovoga članka (st. 4.)

25. Dakle, da bi se na temelju zakona, originarno, steklo pravo vlasništva dosjelošću potrebna je određena kvaliteta posjeda – da je samostalan, zakoniti, istinit i pošten (redovna dosjelost) ili barem pošten (izvanredna dosjelost), kroz

određeno vrijeme. U odnosu na nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske to je 20 godina za redovnu dosjelost i 40 godina za izvanrednu dosjelost.

26. Odredbom čl. 11. ZV-a propisano je da tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava - samostalni je posjednik (st. 1.) Posjed će se smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno (st. 2.).

27. Odredba čl. 18. st. 1. ZV-a određuje da je posjed zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed). Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja (st. 2.). Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada (st. 3.). Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno (st. 5.).

28. Iz priloženih isprava razvidno je da posjed tužitelja putem njegovih pravnih prednika traje od 18. svibnja 1968. odnosno od donošenja odluke kojom je odobrena zamjena predmetnog stana sa stanom u Čekovečkoj ulici 1/I te je tom odlukom uvjetovano da se predmeti stan u Đalskoga 40 prenese iz stambenog fonda OKI-a u stambeni fond Stanoinvesta, a od kada je posjed tužitelja samostalan (pri čemu se samostalnost temeljem zakona presumira), zakonit (pravni temelj je odluka kojom je izvršena zamjena predmetnog stana sa OKI-em kao davatelja drugog stana na korištenje) i istinit (jer nije stečen silom, potajno, prijevarom ili zlouporabom povjerenja) i pošten (poštenje se presumira, a tuženik nije dokazao suprotno), sijedom čega tužitelj ispunjava uvjete za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

29. Naime, budući da se radi o nekretninama u društvenom vlasništvu, a kasnije se kao vlasnica 2024. upisala Republika Hrvatska, za stjecanje prava vlasništva redovnom dosjelošću potrebno je 20 godina posjedovanja, a za izvanrednu dosjelost 40 godina.

30. Kao što je već navedeno, ovaj sud smatra da je posjed tužitelja, putem pravnih prednika, od 1968. samostalan (samostalnost se presumira prema odredbi čl. 11. st. 2. ZV-a, a tuženik nije dokazao suprotno), zakonit (ima pravni temelj – Odluku od 18. svibnja 1968.), istinit (nije stečen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja) i pošten (poštenje se presumira prema odredbi čl. 18. st. 5. ZV-a, dok tuženik nije iznio dokaze suprotnog).

31. U odnosu na vrijeme potrebno za dosjelost i sporno pitanje između stranaka uračunava li se razdoblje prije 8. listopada 1991. ili ne u vrijeme potrebno za dosjelost, ističe se da za vrijeme važenja ZOVO-a na nekretninama u društvenom vlasništvu nije bilo moguće stjecanje prava vlasništva dosjelošću jer su odredbe čl. 29. i 24. ZOVO-a branile stjecanje vlasništva dosjelošću na stvarima u društvenom vlasništvu. Odredbom čl. 3. Zakona o preuzimanju zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine" broj: 53/91 od 8. listopada 1991.) stavljen je izvan snage čl. 29. ZOVO-a. Nadalje, ZV-om

a iz 1996. je u čl. 388. st. 4. bilo propisano da se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana. Dana 17. studenog 1999. Ustavni sud je ukinuo čl. 388. st. 4. ZV-a iz 1996. (odluke br. U-I-58/1997, U-I235/1997, U-I-237/1997, U-I-1053/1997 i U-I-1054/1997 od 17. studenog 1999., "Narodne novine" broj 137/99 od 4. prosinca 1999.). Međutim, prema zauzetom stavu u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske (poslovni broj: Rev-x 974/2017., Rev-59/2021-2., Rev 291/14-2, Rev 494/2021-2, Rev 1095/2021-2, Rev 215/2022-2) kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na stvarima koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu treba u vrijeme dosjelosti računati i vrijeme prije 8. listopada 1991., ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava osoba koja ta prava nisu stekla na temelju odredbe čl. 388. st. 4. ZV-a, nego na temelju drugih odredaba tog Zakona. Dakle, u vrijeme dosjelosti valja računati i vrijeme prije 8. listopada 1991., ali samo ako su pretpostavke za dosjedanje ispunjene u razdoblju do najkasnije 17. studenog 1999. i ako na nekretnini ne postoji suprotstavljeni privatni interes trećih osoba.

32. Ovaj sud je utvrdio da u konkretnom slučaju posjed tužitelja traje od 1968. i da je do 17. studenog 1999. svakako proteklo više od 20 godina posjedovanja potrebno za redovnu dosjelost, dakle da ima mjesta uračunavanju i vremena posjedovanja prije 8. listopada 1991. Tako i prema praksi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske izraženog u odluci poslovni broj Pž-528/2024-3 od 4. prosinca 2024.

33. Sve i da se razdoblje početka posjedovanja računa tek od 8. listopada 1991., a na što ukazuje tuženik, i tada je proteklo više od 20 godina do podnošenja tužbe (2025.), a što je potrebno za redovnu dosjelost.

34. Slijedom navedenog, ovaj sud je utvrdio da su ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, pa je valjalo prihvatiti tužbeni zahtjev kao u toč. I. izreke presude.

35. Tužitelj je uspio u parnici pa mu je tuženik dužan nadoknaditi parnične troškove sukladno odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a. Prilikom odlučivanja koji troškovi će se nadoknaditi tužitelju uzeti su u obzir samo troškovi koji su bili potrebni za vođenje parnice.

36. Tužitelju je priznat kao potreban za vođenje postupka trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 73,23 EUR i sudske pristojbe na presudu u iznosu od 220,00 EUR odnosno ukupno 293,23 EUR.

U Zagrebu 27. listopada 2026.

SUTKINJA
Jasminka Gadža

Dokument je elektronički potpisan:
JASMINKA GADŽA
Vrijeme potpisivanja:
27-10-2026
14:31:48

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D485233373338383813838373732
L=ZAGREB
S=GADŽA
G=JASMINKA
CN=JASMINKA GADŽA

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada se smatra da joj je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 15 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

Broj zapisa: **9-3088f-4305b**

Kontrolni broj: **03d46-65b9b-2edcd**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=JASMINKA GADŽA, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.